

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 225/2016
Aggiornato all'Udienza del 17.12.2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Raffaello SCARPATO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO N.1
LOTTO N.2
LOTTO N.3

Esperto alla stima: Ing. Alessandro BONCOMPAGNI
Codice fiscale: BNCLSN70A13H282B
Studio in: VIA DEL DUOMO 4 - 02100 RIETI
Email: bongeale@libero.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Beni ubicati nella Frazione di Canneto del Comune di Fara In Sabina (RI)

Lotto: 1 - Fabbricato sito in Via Colle della Noce n.1

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1, Foglio n. 34, Particella n. 41, indirizzo Via della Noce, piano S1-T-1-2, Comune di Fara in Sabina, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 10, superficie m.q. 303, rendita € 826.33

Lotto: 2 - Fabbricato rurale sito lungo la Via Colle della Noce s.n.c. + Terreni Agricoli.

Corpo: A

Categoria: Fabbricato rurale + terreni agricoli

[REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1:

- Fabbricato rurale sezione censuaria Fara in Sabina, Foglio n. 34, particella n. 45, subalterno 1; Subalterno n.2;
- Terreno agricolo sezione censuaria Fara in Sabina, Foglio n. 34, particella n. 46, qualità Uliveto-Vigneto (mq 6.229) + Pascolo Arborato (mq 1.151), classe 2 e 1, Superficie catastale 6.229+1.151, reddito dominicale: € 35,39 + € 1,49, reddito agrario: € 20.91 + € 0.89;
- Terreno agricolo sezione censuaria Fara in Sabina, Foglio n. 34, Particella n. 87, qualità Seminativo-Arborato, classe 2, superficie catastale 6.200,00, reddito dominicale: € 33.62, reddito agrario: € 25.62,
- Terreno agricolo sezione censuaria Fara in Sabina, Foglio n. 36, Particella n. 38, qualità Seminativo-Arborato, classe 2, superficie catastale 1.930, reddito dominicale: € 10.47, reddito agrario: € 7.97.

Lotto: 3 - Fabbricato sito in Via XXV Aprile n.11

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

[REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1, Foglio n. 35, Particella n. 450, indirizzo Via XXV Aprile, piano T-1, Comune Fara in Sabina, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4, superficie m.q. 74, rendita € 144,61.

Nota:

Nella intestazione catastale risulta anche la Sig.ra [REDACTED] per il Diritto di Usufrutto.



2. Stato di possesso

Beni ubicati nella Frazione di Canneto del Comune di Fara In Sabina (RI)

Lotto: 1 - Fabbricato sito in Via Colle della Noce n.1

Corpo: A

Possesso:

Occupato da

[REDACTED]

Lotto: 2 - Fabbricato rurale sito lungo la Via Colle della Noce s.n.c. + Terreni Agricoli.

Corpo: A

Possesso:

In riferimento al fabbricato rurale: Libero.

In riferimento ai terreni agricoli: [REDACTED] del contratto di conduzione di fondi rustici stipulato in data 11.08.2017 non registrato (per i dettagli vedere la successiva trattazione del Lotto n.2).

Lotto: 3 - Fabbricato sito in Via XXV Aprile n.11

Corpo: A

Possesso:

Libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni ubicati nella Frazione di Canneto del Comune di Fara In Sabina (RI)

Lotto: 1 - Fabbricato sito in Via Colle della Noce n.1

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 2 - Fabbricato rurale sito lungo la Via Colle della Noce s.n.c. + Terreni Agricoli.

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 3 - Fabbricato sito in Via XXV Aprile n.11

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti



Beni ubicati nella Frazione di Canneto del Comune di Fara In Sabina (RI)

Lotto: 1 - Fabbricato sito in Via Colle della Noce n.1

Corpo: A

Creditori Iscritti: UNICREDIT BANCA S.P.A., S

Lotto: 2 - Fabbricato rurale sito lungo la Via Colle della Noce s.n.c. + Terreni Agricoli.

Corpo: A

Creditori Iscritti: S

Lotto: 3 - Fabbricato sito in Via XXV Aprile n.11

Corpo: A

Creditori Iscritti: S

5. Comproprietari

Beni ubicati nella Frazione di Canneto del Comune di Fara In Sabina (RI)

Lotto: 1 - Fabbricato sito in Via Colle della Noce n.1

Corpo: A

Comproprietari:

Nessuno

Lotto: 2 - Fabbricato rurale sito lungo la Via Colle della Noce s.n.c. + Terreni Agricoli.

Corpo: A

Comproprietari:

Nessuno

Lotto: 3 - Fabbricato sito in Via XXV Aprile n.11

Corpo: A

Comproprietari:

Nessuno

6. Misure Penali

Beni ubicati nella Frazione di Canneto del Comune di Fara In Sabina (RI)

Lotto: 1 - Fabbricato sito in Via Colle della Noce n.1

Corpo: A

Misure Penali: Non accertato

Lotto: 2 - Fabbricato rurale sito lungo la Via Colle della Noce s.n.c. + Terreni Agricoli.

Corpo: A

Misure Penali: Non accertato

Lotto: 3 - Fabbricato sito in Via XXV Aprile n.11

Corpo: A



Misure Penali: Non accertato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Colle della Noce - Canneto - Fara In Sabina (RI)

Lotto: 1 - Fabbricato sito in Via Colle della Noce n.1

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 2 - Fabbricato rurale sito lungo la Via Colle della Noce s.n.c. + Terreni Agricoli.

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 3 - Fabbricato sito in Via XXV Aprile n.11

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: Via Colle della Noce - Canneto - Fara In Sabina (RI)

Lotto: 1 - Fabbricato sito in Via Colle della Noce n.1

Prezzo da libero: € 189.104,00

Lotto: 2 - Fabbricato rurale sito lungo la Via Colle della Noce s.n.c. + Terreni Agricoli.

Prezzo da libero: € 38.076,50

Lotto: 3 - Fabbricato sito in Via XXV Aprile n.11

Prezzo da libero: € 83.929,43



Beni sito in Fara In Sabina (RI)
Frazione Canneto
Via Colle della Noce n.1

Lotto: 1 - Fabbricato sito in Via Colle della Noce n.1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito nel Comune di Fara In Sabina (RI) alla frazione Canneto, Via Colle della Noce n.1

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 ad [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1, Foglio n. 34, Particella n. 41, indirizzo Via della Noce, piano S1-T-1-2, Comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 10, superficie m.q. 303, rendita € 826.33;

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto agli elaborati planimetrici di accatastamento presentati in data 01.07.2009 le difformità riscontrate si sostanziano in:

- Piano Seminterrato: diversa distribuzione degli spazi interni;
- Piano Terra: Realizzazione di un piccolo Ambiente Wc nel corpo scala;
- Piano Primo: Fusione dell'Ambiente ripostiglio con l'attuale Ambiente Bagno;
- Piano Secondo: Fusione dell'Ambiente ripostiglio con l'attuale Ambiente Bagno.
- Locale Tecnico al Piano Seminterrato: diverso posizionamento della porta di accesso;
- Presenza, all'interno della corte esterna, di un prefabbricato in legno non accatastato.

Regolarizzabili mediante: Procedura Docfa e Pregeo

Per la regolarizzazione delle difformità sopra elencate: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da

[REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (per la quota di proprietà pari a 1/1) contro [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, Importo ipoteca: € 300.000,00, Importo capitale: € 200.000,00, a rogito del Notaio SINISCALCHI Pierpaolo con sede in Velletri (RM) in data 15/02/2008 al Rep. n. 70252/27156, iscritta a Rieti in data 26/02/2008 ai Reg.Gen. n. 2331, Reg.Part. n.249.



Note:

[REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore della [REDACTED] la quota di proprietà pari a 1/1) contro [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1), Derivante da Atto Esecutivo o Cautelare, a rogito del Tribunale di Rieti in data 07/12/2016 al Rep. n. 1194, trascritto a Rieti in data 02/02/2017 al Reg.Gen. n. 971, Reg. Part. n.735.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non accertato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non accertato
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: --
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Proprietario fino alla data del 06.11.1965:

[REDACTED]

Proprietari dalla data del 06.11.1965 alla data del 18.07.1976:

[REDACTED]

In forza di denuncia di successione [REDACTED] dell' Ufficio del Registro di Poggio Mirteto, Denuncia. n. 1992 Vol. 316; trascritta a Rieti, in data 17/12/1968, al Registro Particolare n.3476.

Proprietari dal 18.07.1976 al 15.09.1985:

[REDACTED]

In consolidazione della piena proprietà a seguito del decesso dell' [REDACTED] del Diritto di usufrutto.

Proprietari dal 15.09.1985 al 02.02.1989:

[REDACTED]

In forza della Denuncia di successione della [REDACTED] a rogito dell' Ufficio del Registro di Rieti al Rep. n. 13, Vol. n. 899 e Den. n. 11, Vol. n. 904; trascritte a Rieti, in data 08/04/1992, al Registro Particolare n. 2534 ed in data 25/05/1993, al Registro Particolare n. 3054.

Proprietari dal 02.02.1989 al 26.01.1991:

[REDACTED]

a rogito dell'Ufficio del Registro di Roma al Rep. n. 50/13067.

Nota:

Non risulta essere stata trascritta la Denuncia di Successione;

Proprietario dal 26.01.1991 al 06.04.2001:

[REDACTED]

In forza dell'Atto di divisione a rogito del Notaio Roberto ARMATI con sede in Fara in Sabina, in



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 225 / 2016
data 26.01.1991 al Rep. n. 8821, trascritto a Rieti in data 22/02/1991, al Registro Particolare n.1502.

Proprietario attuale (per la quota di proprietà pari a 1/1):

[REDACTED]
In forza della Denuncia di Successione del De [REDACTED]
[REDACTED] rogito dell'Ufficio del Registro di Rieti in data 13.09.2001 Rep. n. 48/1390, trascritta a Rieti in data 23/08/2002, al Reg.Gen. n. 6445, Reg.Part. n.4932.

In merito alle Trascrizioni delle Accettazioni delle eredità riferite alle Denunce di Successione in precedenza richiamate, si fa presente che le stesse sono state regolarizzate tramite:

- Trascrizione n. 6074/4925 del 01.08.2019 (accettazione tacita d'eredità nascente da Atto in Notar ARMATI Roberto del 26.01.1991, Rep. n. 8821);

A favore di [REDACTED]

- Trascrizione n. 6075/4926 del 01.08.2019 (accettazione tacita d'eredità nascente da Atto in Notar ARMATI Roberto del 26.01.1991, Rep. n. 8821);

A favore di [REDACTED]

- Trascrizione n. 6076/4927 del 01.08.2019 (accettazione tacita d'eredità nascente da Atto in Notar ARMATI Roberto del 26.01.1991, Rep. n. 8821);

A favore di [REDACTED]

- Trascrizione n. 6077/4928 del 01.08.2019 (accettazione tacita d'eredità nascente da Atto in Notar SINISCALCHI Pierpaolo del 15.02.2008, Rep. n. 70252);

A favore di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica:

Domanda di Condono Edilizio mod.47/85 -A

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Presentazione in data 17/06/1987 al n. di prot. 7380

NOTE:

Tale Domanda di Condono Edilizio riguardava l'immobile contraddistinto al Catasto Terreni al Foglio n. 34, Particella n. 41 e n.42.

In data 28.02.2008, con Protocollo n. 5037, il Comune di Fara in Sabina, per la definizione della pratica del condono edilizio, richiedeva la documentazione integrativa tra cui gli elaborati grafici in duplice copia relativi all'abuso, la relazione tecnica delle opere realizzate, la certificazione statica delle opere realizzate, la documentazione fotografica (Stato Attuale) e copia di tutta la documentazione di accatastamento presentata al Catasto con numeri dei protocolli leggibili comprese le planimetrie e le visure aggiornate.

Nello stesso periodo, esattamente in data 17.01.2008, con protocollo n. 0001318 la [REDACTED] depositava presso il Comune di Fara in Sabina una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) riguardante un intervento di ristrutturazione edilizia sul medesimo fabbricato contraddistinto al Foglio n.34, Particella n. 41. A tal fine veniva redatto il Progetto architettonico a firma del [REDACTED] quale dichiarava che le opere edilizie comportavano modifiche in locali non interessati da Sanatoria edilizia ex legge 47/85 e/o 724/94 e successive modifiche e che l'immobile non risultava oggetto di condono edilizio in corso di definizione.

Tutto ciò smentito dalla Domanda di Condono edilizio presentata sul bene immobile oggetto di stima dal S. [REDACTED]



Numero pratica:
 Denuncia di Inizio Attività
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
 Oggetto: lavori di ristrutturazione
 Presentazione in data 17/01/2008 al n. di prot. 0001318

NOTE:

Nella progettazione allegata alla presente D.I.A. il Progettista [REDACTED] dichiarava che l'immobile oggetto di ristrutturazione non risultava interessato a Domande di Condonò Edilizio quando lo stesso si trovava in regime di istruttoria riferita alla Pratica di Condonò Edilizio Protocollo n. 7380 del 12.06.1987.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Alla luce del fatto che la D.I.A. depositata presso il Comune di Fara in Sabina in data 17.01.2008 con Protocollo n. 0001318 è stata eseguita su dichiarazioni rese dal Progettista [REDACTED] non rispondenti al reale stato urbanistico-edilizio del fabbricato oggi oggetto di esecuzione immobiliare, risultato oggetto della Domanda di Condonò Edilizio Legge n.47/1985 in precedenza richiamata, nei confronti della quale l'Ufficio Tecnico richiedeva ad integrazione anche gli elaborati grafici inerenti gli abusi realizzati, si evidenzia che la Dichiarazione di Inizio Attività deve ritenersi nulla.

Per tale motivo, quindi, non può essere eseguita la conformità edilizia rispetto al nulla osta edilizio rappresentato dalla suddetta D.I.A.,

Per la regolarizzazione di tale aspetto si rimanda all'Ufficio Tecnico del Comune di Fara in Sabina finalizzato alla conoscenza della procedura da eseguire per rendere l'immobile conforme alle planimetrie graficizzate nella D.I.A. de qua.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Vigente
In forza della delibera:	Deliberazione della G.R. del Lazio n. 10948 del 27.12.1996, pubblicata sul B.U.R.L. n. 12 del 30.04.1997, S.O. n. 4.
Zona omogenea:	C - Espansione - Sottozona C3
Norme tecniche di attuazione:	La zona C comprende le parti di territorio destinati a nuovi complessi insediativi, ineditificati o quasi. In questa zona il P.R.G. si attua attraverso lo strumento urbanistico attuativo, applicato ai



comprensori esplicitamente indicati negli elaborati grafici del P.R.G. o, in mancanza, ad una superficie minima di mq 10.000 o all'intera zona se di superficie inferiore. La formazione dei nuclei relativi a tali comprensori deve avere carattere unitario e rispettare l'indice di fabbricabilità territoriale I_t indicato per ciascuna sottozona nei commi successivi. Art.25: Lo strumento attuativo sarà realizzato attraverso convenzione riguardante, tra l'altro, la cessione al Comune delle aree con destinazioni pubbliche nonché la realizzazione a cura e spese dei proprietari delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota di quelle di urbanizzazione secondaria, a scomputo dei contributi di urbanizzazione. L'eventuale cubatura esistente all'interno dei comprensori di zona C viene sottratta a quella ancora edificabile. Qualora su un lotto definito prima della data di adozione del presente P.R.G. esista una cubatura superiore al relativo indice di fabbricabilità fondiaria, viene sottratta una cubatura pari a tale indice. Nella zona C, salvo diverse disposizioni contenute negli strumenti attuativi vigenti per le sottozone C4 e C5, sono previste essenzialmente le destinazioni d'uso residenziali, ma sono consentite anche destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie c), d), e), f), g), h), l), o), q) di cui al precedente art. 21, secondo eventuali percentuali massime rispetto alla cubatura totale da definire in sede di strumenti urbanistici attuativi. L'indice di fabbricabilità territoriale I_t è pari a 0,25 mc/mq, con altezza massima di m. 7,50 con il numero di piani fuori terra due più seminterrato.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva risulta essere il fabbricato "cielo-terra" costituito da numeri quattro livelli rispettivamente posti al Piano Seminterrato, Terra, Primo e Secondo. Nel dettaglio il Piano Seminterrato risulta costituito da un Ambiente destinato a Locale di Deposito di consistenza superficiale pari a metri quadrati 29,00, da un Ambiente Locale di Deposito1 (mq 17,50), da un Ambiente W.c. (mq 2,60) e da un Ambiente Locale Tecnico (mq 6,70). Attraverso una scala interna ubicata nell'Ambiente Locale di Deposito1 oppure direttamente dal piano di campagna si accede al Piano Terra dell'edificio composto da un Ambiente Cucina (mq 20,80), da un Ambiente Soggiorno/Pranzo (mq 18,60), da un Ambiente W.c. (mq 1,40), da un Ambiente Balcone (3,30) e da un Ambiente Portico (mq 7,40). Da tale Piano Terra, attraverso una scala interna, si accede al Piano Primo dello stabile costituito da un Ambiente Camera1 (mq 20,50), da un Ambiente Camera2 (mq 16,90), da un Ambiente Bagno1 (mq 7,50), da un Ambiente W.c.2 (mq 1,40) e da un Ambiente Terrazzo (mq 7,40). Per mezzo della medesima scala interna si accede anche al Piano Secondo costituito da un Ambiente Ca-



mera3 (mq 22.80), da un Ambiente Camera4 (mq 17.60), da un Ambiente Bagno 2 (mq 8.10) e da un Ambiente Ripostiglio di consistenza superficiale pari a metri quadrati 1.80.
 Completa la descrizione del bene immobile la presenza di una corte esterna di pertinenza al fabbricato di consistenza superficiale pari a circa mq 600.00, la presenza di un forno nonché la presenza di un magazzino in struttura prefabbricata lignea di consistenza superficiale pari a circa metri quadrati 7.00.

1. Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 ad [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 820,30

E' posto al piano: Seminterrato, Terra, Primo e Secondo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata in Via Colle della Noce n.1;

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale:

Buono

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: a falde materiale: C.a. + legno condizioni: buone

Solai

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone

Strutture verticali

materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: sufficienti

Infissi interni

tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico

tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti

Idrico

tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone



Termico

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 225 / 2016
 tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori:
 termosifoni in alluminio condizioni: buone

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale Deposito1 (Piano Seminterrato)	sup reale netta	29,00	0,80	23,20
Locale Deposito2 (Piano Seminterrato)	sup reale netta	17,50	0,80	14,00
Ambiente W.c.(Piano Seminterrato)	sup reale netta	2,60	0,80	2,08
Locale Tecnico (Piano Seminterrato)	sup reale netta	6,70	0,40	2,68
Ambiente Cucina (Piano Terra)	sup reale netta	20,80	1,00	20,80
Ambiente Soggiorno-Pranzo (Piano Terra)	sup reale netta	18,60	1,00	18,60
Ambiente W.c.1 (Piano Terra)	sup reale netta	1,40	1,00	1,40
Ambiente Balcone (Piano Terra)	sup reale netta	3,30	0,25	0,83
Ambiente Portico (Piano Terra)	sup reale netta	7,40	0,35	2,59
Ambiente Camera1 (Piano Primo)	sup reale netta	20,50	1,00	20,50
Ambiente Camera2 (Piano Primo)	sup reale netta	16,90	1,00	16,90
Ambiente Bagno1 (Piano Primo)	sup reale netta	7,50	1,00	7,50
Ambiente W.c.2 (Piano Primo)	sup reale netta	1,40	1,00	1,40
Ambiente Terrazzo (Piano Primo)	sup reale netta	9,40	0,25	2,35
Ambiente Camera3 (Piano Secondo)	sup reale netta	22,80	1,00	22,80
Ambiente Camera4 (Piano Secondo)	sup reale netta	17,60	1,00	17,60
Ambiente Bagno2 (Piano Secondo)	sup reale netta	8,10	1,00	8,10
Ambiente Ripostiglio (Piano Secondo)	sup reale netta	1,80	1,00	1,80
Corte Esterna (Piano Secondo)	sup reale netta	600,00	0,08	48,00
Ambiente Magazzino (Struttura prefabbricata in legno)	sup reale netta	7,00	1,00	7,00
		820,30		240,13



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per l'effettuazione della stima dei locali oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto tramite il metodo della "stima comparativa". Il valore degli immobili si è venuto a determinare prendendo in considerazione le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale e nel lasso di tempo più recente ed inoltre appartenenti alla medesima destinazione di appartenenza.

A tali valori derivanti dal mercato dell'immobile, sono stati applicati dei moltiplicatori che hanno avuto lo scopo di "correggere" il valore medio in funzione delle caratteristiche peculiari che riguardano l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (caratteristiche intrinseche ed estrin-seche), nonché le proprie condizioni riguardanti lo stato di conservazione, l'età e la tipologia dell'immobile.

Si sono altresì presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti emessi dall'Agenzia del Territorio e riguardanti l'anno 2018 Semestre 1.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico del Comune di Fara in Sabina.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 240.130,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale Deposito1 (Piano Seminterrato)	23,20	€ 1.000,00	€ 23.200,00
Locale Deposito2 (Piano Seminterrato)	14,00	€ 1.000,00	€ 14.000,00
Ambiente W.c.(Piano Seminterrato)	2,08	€ 1.000,00	€ 2.080,00
Locale Tecnico (Piano Seminterrato)	2,68	€ 1.000,00	€ 2.680,00
Ambiente Cucina (Piano Terra)	20,80	€ 1.000,00	€ 20.800,00
Ambiente Soggiorno-Pranzo (Piano Terra)	18,60	€ 1.000,00	€ 18.600,00
Ambiente W.c.1 (Piano Terra)	1,40	€ 1.000,00	€ 1.400,00
Ambiente Balcone (Piano Terra)	0,83	€ 1.000,00	€ 830,00
Ambiente Portico (Piano Terra)	2,59	€ 1.000,00	€ 2.590,00
Ambiente Camera1 (Piano Primo)	20,50	€ 1.000,00	€ 20.500,00
Ambiente Camera2 (Piano Primo)	16,90	€ 1.000,00	€ 16.900,00



		Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 225 / 2016	
Piano Primo)			
Ambiente Bagno1 (Piano Primo)	7,50	€ 1.000,00	€ 7.500,00
Ambiente W.c.2 (Piano Primo)	1,40	€ 1.000,00	€ 1.400,00
Ambiente Terrazzo (Piano Primo)	2,35	€ 1.000,00	€ 2.350,00
Ambiente Camera3 (Piano Secondo)	22,80	€ 1.000,00	€ 22.800,00
Ambiente Camera4 (Piano Secondo)	17,60	€ 1.000,00	€ 17.600,00
Ambiente Bagno2 (Piano Secondo)	8,10	€ 1.000,00	€ 8.100,00
Ambiente Ripostiglio (Piano Secondo)	1,80	€ 1.000,00	€ 1.800,00
Corte Esterna (Piano Secondo)	48,00	€ 1.000,00	€ 48.000,00
Ambiente Magazzino (Struttura prefabbricata in legno)	7,00	€ 1.000,00	€ 7.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 240.130,00
Valore corpo			€ 240.130,00
Valore complessivo intero			€ 240.130,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 240.130,00

Riepilogo:

ID	Immobilabile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.	Abitazione di tipo civile [A2]	240,13	€ 240.130,00	€ 240.130,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. e per le risultanze di quanto disposto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fara In Sabina per la regolarizzazione della D.I.A..

€ 48.026,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 189.104,00

Lotto: 2 - Fabbricato rurale sito lungo la Via Colle della Noce s.n.c. + Terreno Agricoli

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricato rurale sito lungo la Via Colle della Noce s.n.c. + Terreno Agricoli

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 ad [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1, sezione censuaria Fara in Sabina, Foglio n.34, Particella n.45, subalterno n. 1;

Note:

Come riportato sulla Visura Catastale il fabbricato rurale presenta il Diritto alla corte della Particella contraddistinta al Foglio n.34, Particella n.144;Identificato al catasto Terreni:Intestazione:FRANCI [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1, sezione censuaria Fara in Sabina, Foglio n. 34, Particella n. 45, Subalterno n. 2

Note:

Come riportato sulla Visura Catastale il fabbricato rurale presenta il Diritto alla corte della Particella contraddistinta al Foglio n.34, Particella n.144Identificato al catasto Terreni:Intestazione:[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1, sezione censuaria Fara in Sabina, Foglio n. 34, Particella n. 46, qualità Uliveto-Vigneto (mq 6.229) + Pascolo Arborato (mq 1.151), classe 2 e 1, superficie catastale 6.229+1.151, reddito dominicale: € 35,39 + € 1,49, reddito agrario: € 20.91 + € 0.89;Identificato al catasto Terreni:Intestazione:[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1, sezione censuaria Fara in Sabina, Foglio n. 34, Particella n.87, qualità Seminativo-Arborato, classe 2, superficie catastale 6.200,00, reddito dominicale: € 33.62, reddito agrario: € 25.62;Identificato al catasto Terreni:Intestazione:[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1, sezione censuaria Fara in Sabina, Foglio n. 36, Particella n. 38, qualità Seminativo-Arborato, classe 2, superficie catastale 1.930, reddito dominicale: € 10.47, reddito agrario: € 7.97Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dalla consultazione delle visure catastali effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Rieti risulta che il fabbricato rurale contraddistinto al Foglio n. 34, Particella n.45, Subalterni nn.1 e 2, non risulta essere stato accatastato e risulta ancora censito al Catasto terreni.

Tale fabbricato deve essere accatastato al Catasto Fabbricati



Regolarizzabili mediante: Procedura Pregeo e Docfa
Per il passaggio dal Catasto Terreni al Catasto fabbricati: € 2.500,00
Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

In riferimento al fabbricato rurale censito al Foglio n.34, Particella n.45, Subalterni nn.1 e 2:
Libero.

In riferimento ai terreni censiti al Foglio n. 34, Particelle nn. 46 ed 87 ed al Foglio n. 36, Particella n.38:

Note:

Nel corso delle operazioni peritali la Debitrice Esecutata, faceva pervenire allo scrivente Stimatore copia del contratto di conduzione di fondi rustici stipulato in data 11.08.2017 tra la [redacted] di [redacted] e [redacted] per mezzo del quale la [redacted] concedeva in affitto i fondi rustici censiti al Catasto terreni al Foglio n. 34, Particelle nn.46, 87 ed al Foglio n.36, Particella n.38.

Tale Contratto, all'Art.2 riporta testualmente che " Le Parti convengono che la stipula e relativa durata del contratto vero e proprio si definirà a breve termine, non appena il conduttore sarà in grado di fornire la ragione sociale oppure decida di redigere contratto a nome proprio, e si inoltrerà regolare scrittura da registrarsi presso l'Ag. delle Entrate, e tutte le spese saranno a carico del conduttore e/o ragione sociale".

Tale contratto di certo non risulta opponibile alla procedura esecutiva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.



4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore della S. [REDACTED] (per la quota di proprietà pari a 1/1) [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1), Derivante da Atto Esecutivo o Cautelare, a rogito del Tribunale di Rieti in data 07/12/2016 al Rep. n. 1194, trascritto a Rieti in data 02/02/2017 al Reg.Gen. n. 971, Reg. Part. n.735.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Non accertato

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

IN RIFERIMENTO AI BENI CENSITI AL FOGLIO N. 34, PARTICELLE NN. 45 (Subb. n. 1 e 2), 46 e 87

Proprietario fino alla data del 06.11.1965:

[REDACTED]

Proprietari dalla data del 06.11.1965 alla data del 18.07.1976:

[REDACTED];
[REDACTED];
[REDACTED];
[REDACTED];

In forza di denuncia di successione [REDACTED] rogitato dell' Ufficio del Registro di Poggio Mirteto, Denuncia. n. 1992 Vol. 316; trascritta a Rieti, in data 17/12/1968, al Registro Particolare n.3476.

Proprietari dal 18.07.1976 al 15.09.1985:

[REDACTED];
[REDACTED];
[REDACTED];

In consolidazione della piena proprietà a seguito del decesso dell' [REDACTED] del Diritto di usufrutto.

Proprietari dal 15.09.1985 al 02.02.1989:

[REDACTED];
[REDACTED];
[REDACTED];

In forza della Denuncia di successione della [REDACTED] deceduta in data 15.09.1985, a rogito dell' Ufficio del Registro di Rieti al Rep. n. 13, Vol. n. 899 e Den. n. 11, Vol. n. 904; trascritte a Rieti, in data 08/04/1992, al Registro Particolare n. 2534 ed in data 25/05/1993, al Registro Particolare n. 3054.

Proprietari dal 02.02.1989 al 26.01.1991:

[REDACTED];
[REDACTED];

In forza della Denuncia di Successione della [REDACTED] a rogito dell'Ufficio del Registro di Roma al Rep. n. 50/13067.

Nota:
Non risulta essere stata trascritta la Denuncia di Successione;



Proprietario dal 26.01.1991 al 06.04.2001:

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 225 / 2016

[REDACTED]

In forza dell'Atto di divisione a rogito del Notaio Roberto ARMATI con sede in Fara in Sabina, in data 26.01.1991 al Rep. n. 8821, trascritto a Rieti in data 22/02/1991, al Registro Particolare n.1502.

Proprietario attuale (per la quota di proprietà pari a 1/1):

[REDACTED]

In forza della Denuncia di Successione del [REDACTED] deceduto in data 06.04.2001, a rogito dell'Ufficio del Registro di Rieti in data 13.09.2001 Rep. n. 48/1390, trascritta a Rieti in data 23/08/2002, al Reg.Gen. n. 6445, Reg.Part. n.4932.

IN RIFERIMENTO AL BENI CENSITO AL FOGLIO N. 36, PARTICELLA N.38.

Proprietario fino alla data del 06.04.2001:

[REDACTED]

Nota:

In riferimento a tale immobile non risultano essere stati individuati atti di provenienza a favore
de [REDACTED]

Proprietario attuale (per la quota di proprietà pari a 1/1):

[REDACTED]

In forza della Denuncia di Successione del [REDACTED] deceduto in data 06.04.2001, a rogito dell'Ufficio del Registro di Rieti in data 13.09.2001 Rep. n. 48/1390, trascritta a Rieti in data 23/08/2002, al Reg.Gen. n. 6445, Reg.Part. n.4932.

Nota:

In merito alle Trascrizioni delle Accettazioni delle eredità riferite alle Denunce di Successione in precedenza richiamate, si fa presente che le stesse sono state regolarizzate tramite:

- Trascrizione n. 6074/4925 del 01.08.2019 (accettazione tacita d'eredità nascente da Atto in Notar ARMATI Roberto del 26.01.1991, Rep. n. 8821);

A favore di [REDACTED]

- Trascrizione n. 6075/4926 del 01.08.2019 (accettazione tacita d'eredità nascente da Atto in Notar ARMATI Roberto del 26.01.1991, Rep. n. 8821);

A favore di [REDACTED]

- Trascrizione n. 6076/4927 del 01.08.2019 (accettazione tacita d'eredità nascente da Atto in Notar ARMATI Roberto del 26.01.1991, Rep. n. 8821);

A favore di [REDACTED]

- Trascrizione n. 6077/4928 del 01.08.2019 (accettazione tacita d'eredità nascente da Atto in Notar SINISCALCHI Pierpaolo del 15.02.2008, Rep. n.70252);

A favore di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:



7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Fara in sabina è emerso che in riferimento alla porzione di fabbricato rurale contraddistinta al Catasto Terreni al Foglio n. 34, Particella n. 45, Subalterni n.1 e n.2 non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo edilizio.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Deliberazione della G.R. del Lazio n. 10948 del 27.12.1996, pubblicata sul B.U.R.L. n. 12 del 30.04.1997, S.O. n. 4.
Zona omogenea:	<u>E - Agricola - Sottozona E1</u>
Norme tecniche di attuazione:	- Sottozona E1 La sottozona E1 riguarda gli ambiti pianeggianti, precollinari, e collinari comunque finalizzati al mantenimento della vocazione e del carattere agricolo, dove è necessario favorire l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in essi presenti. La nuova edificazione è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse, su un'unità aziendale minima di 3 ettari, che rappresenta per la sottozona E1 il lotto minimo d'intervento finalizzato alla produzione agricola. Le nuove costruzioni adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono comunque, superare l'indice di fabbricabilità di 0,02 mc/mq, fino ad una volumetria massima di 800 mc per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Sono inoltre applicabili i seguenti parametri: - altezza massima (H) = 7,00 mt.; - distacco dai confini (DC) = 10,00 mt; - distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt; - distacco dal filo stradale (DS) = nel rispetto delle disposizioni del D.M. n. 1404/68 e del Codice della Strada e comunque maggiore di 10,00 mt. Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 mq per ogni 5.000 mq di terreno ed un'altezza massima di 3,20 ml calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto e se-



parati dagli edifici residenziali rurali. Per tutti gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione, è sempre richiesto il rispetto del D.M. n. 1404/68 e del Codice della Strada, nonché di una distanza minima dai confini di zona e/o di proprietà di mt. 10. Le serre agricole potranno essere realizzate su lotti inferiori alla superficie minima stabilita in ottemperanza alla normativa specifica, purché non comportino la realizzazione di manufatti (struttura in muratura o cemento) per i quali valgono le precedenti disposizioni. Sia per gli ampliamenti che per la nuova edificazione di fabbricati adibiti a scopo abitativo ed agricolo, è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami e l'installazione di impianti di depurazione in conformità alle leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno impartite dalle autorità sanitarie competenti.

Descrizione:

Fabbricato rurale e terreni agricoli di cui al punto A

Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva risulta essere un piccolo manufatto rurale articolato su due livelli insistente sulla Particella n.144 nei confronti della quale l'immobile gode del diritto di corte. Entrambi i livelli presentano un accesso autonomo dalla corte esterna e, realizzato attraverso una struttura in muratura, sono rispettivamente costituiti da un unico ambiente al Piano Terra di consistenza superficiale pari a metri quadrati 26.60 mentre al Piano Primo esso risulta costituito da numero tre locali di consistenza superficiale rispettivamente pari a metri quadrati 11.20, mq 5.00 e mq 9.00. Fanno parte del Lotto anche i terreni censiti al Foglio n.34, Particella n.46 di consistenza superficiale pari a complessivi mq 7.380,00, al Foglio n. 34, Particella n. 87 di consistenza superficiale pari a metri quadrati 6.200,00 e la Particella censita al Foglio n. 36 con il numero 38 di consistenza superficiale pari a metri quadrati 1.930,00.

1. Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 ad

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 15.561,80

I terreni risultano di forma regolare ed orografia variabile

Stato di manutenzione generale: sufficiente



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra Fabbricato Rurale (Foglio n.34, Part. n. 45, Sub. n.1)	sup reale netta	26,60	1,00	26,60
Piano Primo Fabbricato Rurale (Foglio n.34, Part. n. 45, Sub. n.2)	sup reale netta	25,20	1,00	25,20
Terreno censito al Foglio n.34, Part. n. 46	sup reale netta	7.380,00	1,00	7.380,00
Terreno censito al Foglio n.34, Part. n. 87	sup reale netta	6.200,00	1,00	6.200,00
Terreno censito al Foglio n.36, Part. n.38	sup reale netta	1.930,00	1,00	1.930,00
		15.561,80		15.561,80

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per l'effettuazione della stima dei locali oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto tramite il metodo della "stima comparativa". Il valore degli immobili si è venuto a determinarsi prendendo in considerazione le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale e nel lasso di tempo più recente ed inoltre appartenenti alla medesima destinazione di appartenenza.

A tali valori derivanti dal mercato dell'immobile, sono stati applicati dei moltiplicatori che hanno avuto lo scopo di " correggere" il valore medio in funzione delle caratteristiche peculiari che riguardano l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (caratteristiche intrinseche ed estrinseche), nonché le proprie condizioni riguardanti lo stato di conservazione, l'età e la tipologia dell'immobile.

Si sono altresì presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti emessi dall'Agenzia del Territorio e riguardanti l'anno 2018 Semestre 1. In riferimento ai terreni sono stati altresì prese in considerazione le valutazioni medie pubblicate dall'Agenzia del Territorio in riferimento alla Regione Agraria n.6 ricomprendente i terreni stessi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del Registro di Rieti;

Ufficio Tecnico del Comune di Fara in Sabina.

8.3 Valutazione corpi:



A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.085,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano Terra Fabbricato Rurale (Foglio n.34, Part. n. 45, Sub. n.1)	26,60	€ 350,00	€ 9.310,00
Piano Primo Fabbricato Rurale (Foglio n.34, Part. n. 45, Sub. n.2)	25,20	€ 350,00	€ 8.820,00
Terreno censito al Foglio n.34, Part. n. 46	7.380,00	€ 2,00	€ 14.760,00
Terreno censito al Foglio n.34, Part. n. 87	6.200,00	€ 1,50	€ 9.300,00
Terreno censito al Foglio n.36, Part. n.38	1.930,00	€ 1,50	€ 2.895,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 45.085,00
Valore corpo	€ 45.085,00
Valore complessivo intero	€ 45.085,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 45.085,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricato rurale + Terreni agricoli	15.561,80	€ 45.085,00	€ 45.085,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 4.508,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 38.076,50

Lotto: 3 - Fabbricato sito in Via XXV Aprile n.11

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fara In Sabina (RI), alla frazione Canneto, Via XXV Aprile n.11

Quota e tipologia del diritto



Quota di 1/1 ad [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1, Foglio n. 35, Particella n.450, indirizzo Via XXV Aprile, piano T-1, Comune di Fara in Sabina, categoria A/4, classe 2, consistenza 4, superficie m.q. 74, rendita € 144,61

Nota:

Nella intestazione catastale risulta anche [REDACTED]

[REDACTED] atto di Usufrutto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto agli elaborati planimetrici di accatastamento presentati in data 27.02.1981 le difformità riscontrate si sostanziano in:

- Piano Terra: Diversa ripartizione degli ambienti con cambio di destinazione d'uso;
- Piano Primo: Diversa distribuzione interna degli ambienti abitativi.

Regolarizzabili mediante: Procedura Docfa e Pregeo

Per la regolarizzazione delle difformità sopra elencate: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.



4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore della [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1) [redacted] a quota di proprietà pari a 1/1),
Derivante da Atto Esecutivo o Cautelare, a rogito del Tribunale di Rieti in data
07/12/2016 al Rep. n. 1194, trascritto a Rieti in data 02/02/2017 al Reg.Gen. n. 971,
Reg. Part. n.735.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Non accertata.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non accertata
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato



Avvertenze ulteriori: Non specificato

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 225 / 2016

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario precedente fino alla data del 15.05.1985:

[REDACTED]

In forza dell'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Pietro CICCONE in Borbona (RI) in data 24.07.1965 al Rep. n. 154/86, trascritto a Rieti in data 23.08.1965 al Registro Particolare n. 2117.

Proprietari precedenti dalla data del 15.05.1985 alla data del 15.09.1985:

[REDACTED];

In forza dell'Atto di Donazione a rogito del Notaio Pietro CICCONE in Roma in data 15.05.1985 al Rep. n. 8136/2390, trascritto a Rieti in data 28.05.1985 al Registro Particolare n. 2622.

Proprietario attuale:

[REDACTED];

In forza della Denuncia di Successione della [REDACTED] in data [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica:

Permesso di Costruire n. 137/1971

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori di Completamento e sopraelevazione fabbricato di abitazione.

Oggetto: Intervento di Ampliamento

Presentazione in data 15/09/1971

Rilasciato in data 11/11/1971.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto agli elaborati di progetto allegati al Permesso di Costruzione n.137 del 11.11.1971 le difformità riscontrate sui luoghi oggetto di stima si sostanziano in:

- Piano Terra: Cambio di destinazione di uso dei locali in origine assenti a Magazzino e Officina in Ambienti destinati alla civile abitazione per una consistenza superficiale pari a circa mq 58,00;
- Piano Primo: Diversa distribuzione interna degli Ambienti destinati alla civile abitazione.



Regolarizzabili mediante:
Progettazione a sanatoria

Per le difformità in precedenza richiamate, semprechè l'Ufficio Tecnico del Comune di Fara in Sabina consenta la sanabilità riferita all'avvenuto cambio di destinazione del Piano Terra del fabbricato, si stima un importo pari a € 6.000,00.

Oneri Totali: € 6.000,00

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]	
Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Deliberazione della G.R. del Lazio n. 10948 del 27.12.1996, pubblicata sul B.U.R.L. n. 12 del 30.04.1997, S.O. n. 4.
Zona omogenea:	B - Completamento - Sottozona B2
Norme tecniche di attuazione:	Art.24: Sottozona B2, riguardante le zone di completamento già previste dal P.d.F. con i minori indici di fabbricabilità. Sono ammessi interventi diretti. Le nuove edificazioni sulle aree libere interne devono escludere le aree già utilizzate per la cubatura assentita. Le sottozone "B2" devono rispettare i seguenti parametri: - indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,50 mc/mq; - rapporto di copertura (Q) = 40%; - altezza massima (H) = 7,50 mt.; - numero dei piani (Np) = 2 piani fuori terra più seminterrato - distacco dai confini (DC) = 5,00 mt; - distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt; - distacco dal filo stradale (DS) = di norma 5,00 mt, ovvero "Allineamento" nel caso di allineamenti consolidati lungo le strade pubbliche.

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

Il fabbricato oggetto della procedura esecutiva, costituito da numero due Piani + lastrico solare, risulta ubicato nella frazione di Canneto alla Via XXV Aprile n.11.

In particolare il Piano Terra risulta composto da un Ambiente Soggiorno/Pranzo di consistenza superficiale pari a metri quadrati 44.50, da un Ambiente Bagno (mq 3.70), da un Ambiente Cucina (mq 4.60) e da un Ambiente Magazzino (mq 12.30).

Per mezzo di una scala interna e di una scala esterna si accede al Piano Primo composto da un Ambiente Camera1 (mq 8.45), da un Ambiente Camera2 (mq 13.40), da un Ambiente Cucina (mq 8.30), da un Ambiente Corridoio (mq 6.50) e da un Ambiente Bagno di superficie pari a metri quadrati 6.70. Attraverso la Camera1, inoltre, si accede all'Ambiente Terrazza di consistenza superficiale pari a circa metri quadrati 16.00 sulla quale insiste una scala metallica che serve il soprastante livello di copertura costi-



tuito da un lastrico solare di consistenza superficiale pari a metri quadrati 50.60.
Risulta di pertinenza del fabbricato anche una corte esterna di superficie pari a circa metri quadrati 70.00.

1. Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 a [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 238,35

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1971

L'unità immobiliare è identificata con il numero 11 di Via XXI Aprile e presenta una altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: a falde materiale: C.a. + legno condizioni: buone

Solai

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone

Strutture verticali

materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: sufficienti

Infissi interni

tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico

tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti

Idrico

tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 225 / 2016				
Ambiente Soggiorno-Pranzo (Piano Terra)	sup reale netta	44,50	1,00	44,50
Ambiente Bagno (Piano Terra)	sup reale netta	3,70	1,00	3,70
Ambiente Cucina (Piano Terra)	sup reale netta	4,60	1,00	4,60
Ambiente Magazzino (Piano Terra)	sup reale netta	12,30	1,00	12,30
Ambiente Camera1 (Piano Primo)	sup reale netta	8,45	1,00	8,45
Ambiente Camera2 (Piano Primo)	sup reale netta	13,40	1,00	13,40
Ambiente Cucina (Piano Primo)	sup reale netta	8,30	1,00	8,30
Ambiente Corridolo (Piano Primo)	sup reale netta	6,50	1,00	6,50
Ambiente Terrazza (Piano Primo)	sup reale netta	16,00	0,25	4,00
Ambiente Lastrico Solare (Piano Copertura)	sup reale netta	50,60	0,30	15,18
Corte Esterna di pertinenza (Piano Terra)	sup reale netta	70,00	0,10	7,00
		238,35		127,93

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per l'effettuazione della stima dei locali oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto tramite il metodo della "stima comparativa". il valore degli immobili si è venuto a determinarsi prendendo in considerazione le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale e nel lasso di tempo più recente ed inoltre appartenenti alla medesima destinazione di appartenenza.

A tali valori derivanti dal mercato dell'immobile, sono stati applicati dei moltiplicatori che hanno avuto lo scopo di " correggere" il valore medio in funzione delle caratteristiche peculiari che riguardano l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (caratteristiche intrinseche ed estrinseche), nonché le proprie condizioni riguardanti lo stato di conservazione, l'età e la tipologia dell'immobile.

Si sono altresì presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti emessi dall'Agenzia del Territorio e riguardanti l'anno 2018 Semestre 1.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del Registro di Rieti;

Ufficio tecnico del Comune di Fara in Sabina.

8.3 Valutazione corpi:



A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 108.740,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ambiente Soggiorno-Pranzo (Piano Terra)	44,50	€ 850,00	€ 37.825,00
Ambiente Bagno (Piano Terra)	3,70	€ 850,00	€ 3.145,00
Ambiente Cucina (Piano Terra)	4,60	€ 850,00	€ 3.910,00
Ambiente Magazzino (Piano Terra)	12,30	€ 850,00	€ 10.455,00
Ambiente Camera1 (Piano Primo)	8,45	€ 850,00	€ 7.182,50
Ambiente Camera2 (Piano Primo)	13,40	€ 850,00	€ 11.390,00
Ambiente Cucina (Piano Primo)	8,30	€ 850,00	€ 7.055,00
Ambiente Corridoio (Piano Primo)	6,50	€ 850,00	€ 5.525,00
Ambiente Terrazza (Piano Primo)	4,00	€ 850,00	€ 3.400,00
Ambiente Lastrico Solare (Piano Copertura)	15,18	€ 850,00	€ 12.903,00
Corte Esterna di pertinenza (Piano Terra)	7,00	€ 850,00	€ 5.950,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 108.740,50
Valore corpo	€ 108.740,50
Valore complessivo intero	€ 108.740,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 108.740,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	127,93	€ 108.740,50	€ 108.740,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E..	€ 16.311,08
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 83.929,43
---	-------------

Data generazione:



15-12-2019

Ist. n. 3 dep. 17/12/2019

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 225 / 2016

L'Esperto alla stima
Ing. Alessandro Boncompagni

